

הוראות התכנית

תכנית מס' 206-0941674

החלפת שטחים - נחלה 52, כפר קיש

צפון

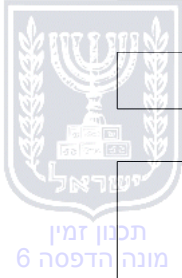
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל התחתון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את הצורה הגאומטרית של השטח החקלאי ושטח הפליח ללא שינוי בסך כל השטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית החלפת שטחים - נחלה 52, כפר קיש

ומספר התכנית

מספר התכנית 206-0941674

5.451 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

הגליל התחתון

243700

קואורדינאטה X

730025

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

הנחלה נמצאת בחלקה הדרום מזרחי של כפר קיש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

הגליל התחתון - חלק מתחום הרשות: כפר קיש

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15371	מוסדר	חלק	56	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/03/2001	1862	4967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10988. הוראות תכנית ג/ 10988 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10988
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
23/10/1984	114	341	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4384 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4384
01/08/2004	3547	5318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13618. הוראות תכנית ג/ 13618 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13618
13/05/2015	5655	7039	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20069 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20069
29/05/2013	5017	6601	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גת/ מק/ 4/384 ממשיכות לחול.	שינוי	גת/ מק/ 4/384



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מורן יאיר אודיז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מורן יאיר אודיז		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		01: 09 08/03/2021	מורן יאיר אודיז	22/02/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		12: 16 23/06/2021	מורן יאיר אודיז	22/02/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורי גרינשפן			כפר קיש	כפר קיש				

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורי גרינשפן			כפר קיש	כפר קיש				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558211	04-6558213	

(1) כתובת: ת.ד. 580.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מורן יאיר אודיז	46159	מורן יאיר אודיז תכנון אדריכלי	פוריה עלית	(1)				moran@myo arc.net
מודד מוסמך	מודד	רדא עימאד	1042		טורעאן	(2)				adawi.survey @walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 216.

(2) כתובת: מיקוד - 16950.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בית אריזה	מבנה המיועד למיון, טיפול, אריזה, אחסון ואחסון בקירור של תוצרת חקלאית.
בית צמיחה	מבנה לגידול צמחים מבוקר המיועד לכסות ולהגן על הצמחים. עשוי מחומרים קלים ופריקים כגון חממות, בתי רשת ובתי גידול אחרים.
בריכת דגים	מתקן המשמש לצורך גידול דגים ובע"ח במים.
דיר צאן, רפת, אורווה	מבנים לאחסון, ריכוז וגידול צאן, בקר, סוסים, חמורים, וגמלים. כולל חצר פתוחה, סככות רביצה, סככות צל לטיפול, מתקנים לאצירת פסולת, מזון ומים, מכלי תערובת, מכלי גז ודלק, מתקנים לטיפול בתשטיפים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול בע"ח הנ"ל.
חומרים מסוכנים	רעל או "כימיקל מזיק" כמפורט בחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993.
לול	מבנה לאחסון וגידול עופות (לרבות: תרנגולות, הודיים, עופות מים, שלוויים - לרביה, לבשר ולביצים) לפי הפירוט הבא: 1. מבנה גידול על רפד - מיועד לאימון וגידול פרגיות פיטום והודיים לרביה על רפד. 2. סככות סוללות - מיועדות לגידול ואחזקת מטילות ופטמים בסוללות. 3. מבנים מבוקרים - לגידול מבוקר של עופות, כולל חדרי פיקוד ובקרה. לול יכול לכלול חדר פיקוד ובקרה, מכלי תערובת, מים, גז ודלק, מתקן לסילוק פגרים וכל מבנה ומתקן הדרוש ישירות לצורך גידול העופות.
מבנה חקלאי	מבנה ומתקן המיועד לשמש לגידול בעלי חיים, צמחים או לאחסון ציוד חקלאי, מזון בע"ח, תשומות חקלאיות, תנובה חקלאית או לטיפול בתנובה חקלאית וכל מבנה אחר הדרוש במישרין לשימוש חקלאי.
מחסן חקלאי	מבנה המיועד לאחסון כלים חקלאיים, תשומות חקלאיות, תוצרת חקלאית וציוד הדרוש לפעילות החקלאית.
מכון רדיה	מבנה להפקה, טיפול ואחסון דבש.
מפטמה	רפת ללא ייצור חלב - רפתות לפיטום ולצרכי גידול בלבד.
משרד משקי	מבנה המשמש לניהול משרדי של המשק החקלאי הביתי.
נחלה	יחידת קרקע המשמשת למגורי החקלאי ולמגורי בנו הממשיך בחזית ולכל הפעילות החקלאית של המשק המשפחתי בעורף המגורים, עפ"י הגדרתה בחוק מנהל מקרקעי ישראל תש"כ (1960).
פסולת חקלאית	פסולת מוצקה ו/או זבל בעלי חיים, המתהווים כתוצאה מהפעילות החקלאית המשקית.
שפכים	מים ששימשו לשיטה במסגרת הפעילות במשק וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם.
תשטיפים	נוזלים, כולל מי גשם, שהיו במגע עם זבל או שנבעו ממנו וכוללים בתוכם מזהמים למיניהם.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

החלפת שטחים בין שטח חקלאי לפלייח בנחלה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי גאומטרי בייעוד קרקע חקלאית וקרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות לפי סעיף 62א(א)1

- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	100
קרקע חקלאית	201, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	100
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	4,469.79	82
מגורים	981.52	18.01
סה"כ	5,451.31	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	981.52	18.01
קרקע חקלאית	4,469.8	81.99
סה"כ	5,451.32	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<p>עפ"י תכנית מאושרת ג/20069:</p> <p>מגורים - יותרו 3 יח"ד ב- 3 מבנים (יח"ד + יח"ד בן ממשך + יח"ד הורים באישור ועד המושב) בנוסף לשימוש מגורים מותר שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית (שמ"ח) ו/או תומכים פעילות חקלאית (שת"ח).</p> <p>לצורכי תעסוקה בתחום הנחלה, הכוללת פעילויות המפורטות ברשימת השימושים בקבוצות להלן-</p> <p>1. קבוצה מס' 1 - שימושים חקלאיים הכוללים את השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גידולים חקלאיים: מכל הסוגים, לרבות חממות ובתי צמיחה לסוגיהם ולרבות גידול בע"ח למיניהם. - מחסנים: לצורכי הפעילות החקלאית המקומית. - מבני שירות לטיפול בתוצרת חקלאית: מיון, אריזה, אחסנה וקירור. - סככות: לאחסון ציוד וכלים חקלאיים ולאחסון כלי רכב חקלאיים. <p>שימושים מתוך קבוצה זו ימוקמו בעיקר בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לראש הנחלה, אך לא יאסרו שימושים אלה בשטח המגורים בנחלה, כפוף לאישור הרשויות המוסמכות ובצורה שלא תפריע או תמנע את ביצוע מטרות תכנית זו בנחלה ובנחלות הסמוכות.</p> <p>2. קבוצה מס' 2 - שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p> <p>א. עיבוד תוצרת חקלאית - מבנים ומתקנים המשמשים לטיפול ועיבוד תוצרת חקלאית, כפעילות משלימה לפעילות חקלאית.</p> <p>לדוגמא: יקב, בית בד, מחלבה, מגבנה, ייבוש תבלינים, שמנים ארומטיים, ריבות, פירות מיובשים, מיצים, תמציות, וכו'</p> <p>והכל כפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ב. חקלאות תיירותית - תיירות זו כוללת פתיחת המשק החקלאי לביקורי קהל ושיתוף המבקרים בפעילות החקלאית. מדובר בפעילות חקלאית לכל דבר, דוגמת מכוורת ורדיית דבש, רפת, דיר, גידול פירות אקזוטיים, גידול קקטוסים וצמחים מיוחדים, גידול תבלינים וצמחי מרפא וכד', אשר נלווה לה היצע שירותי תיירות. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ג. גידול בע"ח מיוחדים - כמוקד למשיכת מבקרים: ציפורים, דגי נוי, זוחלים, יענים, סוסים וכד', פינות חי. קליטת המבקרים יכולה להיעשות במרכז מבקרים.</p> <p>ד. טיפול בכלים חקלאיים - מוסכים לטיפול בכלים חקלאיים והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>ה. שיווק מרוכז של תוצרת חקלאית מקומית - והכל בכפוף לתנאים סביבתיים שייקבעו ע"י הגופים המוסמכים.</p> <p>3. קבוצה מס' 3 - שימושים תומכים לפעילות החקלאית, בה נכללים הקטגוריות הבאות:</p>



4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>א. תיירות כפרית - מבנים ומתקנים לשימושים תיירותיים, המשתלבים כפעילות נוספת במשק החקלאי ומנוהלים ע"י המתיישב באוירה כפרית, שקטה ובמגע עם הטבע, מסורת ומנהגים אתניים. כדלקמן: אכסון תיירותי (בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות), הסעדה, שירותי בילוי ונופש לגוון שהות האורחים במקום (ספא, בריכת שחייה, חדר התכנסות, חדר כושר וכד').</p> <p>ב. משרדים למקצועות החופשיים, שירותי חינוך ורווחה של המתיישבים - הכוונה למבנה המשמש את עיסוקו של המתיישב במקצועות כגון: אדריכל, שמאי, חוקר, יועץ, כלכלן, עורך דין, מהנדס, הנדסאי, טכנאי וכד'. שירותי רווחה וחינוך כגון: משפחתון, פעוטון, מעון יום, צהרון ומעון יום לקשישים וטיפול באוכלוסייה עם צרכים מיוחדים.</p> <p>ג. עסקים קטנים ויזמות, המנוהלים ע"י המתיישב כגון:</p> <ul style="list-style-type: none"> - גלריות וסדנאות אומן, חנויות מלאכת יד ומזכרות, עסקים המבוססים על מלאכות בית. - עיצוב אופנה, עיצוב המוצר המקומי ומיתוגו. - טיפול וריפוי טבעי כגון: רפלקסולוגיה, הילינג, יוגה ועוד. - בריכה טיפולית. <p>- הקמת מרכז למידה לילדים ונוער, בנושאים מיוחדים במערכת החינוך כגון מחשוב, חשבון, אנגלית, מדעים.</p> <p>- קייטרינג, אפייה (קונדטוריה), ייצור שוקולד וכד'.</p> <p>לא יותרו שימושים שאינם תואמים את רוח הרשימה שלעיל ואשר אינם עולים בקנה אחד עם המשך הפעילות החקלאית בנחלה וביישוב בכלל.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי -</p> <p>א. מבנה המיועד לפעילות פל"ח יהא תואם את הסביבה הכפרית ויבוצע מחומרי בניה איכותיים עם גימור באיכות גבוהה ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. הקירות החיצוניים יהיו מחומרים קשיחים: בלוקים בנייה נקייה או מטויחים, בטון, עץ תקני או חומרים עמידים אחרים.</p> <p>ג. כל השילוט ביישוב, לפרסום העסקים המתקיימים במבנים אלה יעשה במרוכז במימון בעלי העסקים המופיעים בשילוט, תוך הקפדה על השתלבות בסביבה הכפרית ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה. בנחלה בה נמצא העסק, בעל העסק יוכל להציב שלט, התואם את הסביבה הכפרית, מחומרים טבעיים ובגודל שלא יעלה על 60X40 ס"מ.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>חניה ותחבורה -</p> <p>דרכי גישה פנימיות תבוצענה עפ"י תכנית בינוי והסדרי תנועה שתצורף לבקשה להיתר, תוך העדפה להצמדת דרכים בין צמדי חלקות.</p>



4.1

מגורים בישוב כפרי

ג

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתר -

- א. הוועדה המקומית תודיע לוועד היישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה פל"ח ותיתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועד המקומי להודיע לשכנים הגובלים לבקשה. התייחסות השכנים (במידה והוגשה בכתב בלבד) תובא לדיון במסגרת המליאה ותידון בהתאם לסעיף 149 לחוק.
- ב. תנאי לקבלת היתר בניה הינו השתתפות היזם באופן יחסי של הישוב/תושב בהוצאות התכנית ועריכתה.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה למבנה חקלאי עבור מבנה משק הינו אישור משרד החקלאות.

ד

תשתיות

בדיקת תשתיות וכשר נשיאה -

- לא יינתנו היתרי בניה לאחר ניצול של 30% מסך כל הקיבולת ליישוב. אלא באישור הוועדה המקומית והמחוזית, לאחר בדיקה של מצב כושר נשיאת תשתיות והיבטים תכנוניים נוספים. ביישובים בהם קיימת תכנית מתאר לא מעודכנת ו/או אשר אין בהם תכניות מעודכנות לתשתיות תחול חובת הכנת תכנית מתאר חדשה. כמו כן רשאית הוועדה לדרוש אישור תכניות ביוב, מים וניקוז וכן תכנית שפור מע' הכבישים כתנאי להמשך מימוש התכנית. בדיקת כשר נשיאת התשתיות תתבצע ע"י מהנדס המועצה, מהנדס הוועדה ויועץ מומחה אשר ימומן ע"י היישוב.

ה

הנחיות מיוחדות

הנחיות למיקום שמ"ח ושת"ח-

- קבוצות מס' 2 ו-3 שימושים המבוססים על הפעילות החקלאית ו/או שימושים תומכים לחקלאים פעילים ימוקמו באזור המגורים בנחלה וזאת בנוסף לשימוש "מגורים". יחד עם זאת במידה ושוכנעה הוועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, ניתן יהיה להתיר שימושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.

הנחיות וזכויות בניה לפעילות פל"ח -

- ניתן יהא למקם מבנה לשימוש פל"ח המשמש כשרותי לבעלי מקצועות חופשיים, משפחתון, פעוטון וכד' צמוד לבית מגורים של בעל המשק או בקומת העמודים או מתחת למפלס קומת הכניסה הקובעת למבנה ובתנאי ששטח המבנה המשמש למטרות פל"ח לא יחרוג מעבר לקונטרס קומת המגורים שמעליו ולא יעלה על 150 מ"ר שטחים עיקריים ושטחי שירות. מבני פלח מסוג חנות ומשרד יותרו גם בחזית המגרש ובתנאי שאינם מהווים מטרד לסביבה וכפוף לשיקולי הוועדה המקומית.

- תנאי להיתר בניה כנ"ל - הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש במלואו. התכנית תראה מגרשים גובלים ומבנים בתחום מרחק של עד 20 מ' מגבולות המגרש ואת כל המבנים המתוכננים והעתידיים במגרש (בית נוסף, יח' נופש וכ'ו) ותציג פתרון תנועתי לרבות כניסות למגרש וחניית, התכנית תכלול תכנית נופית לרבות הסתרה נופית ומענה אקוסטי לפעילות המבוקשת. בסמכות

4.1

מגורים בישוב כפרי

מהנדס הועדה המקומית לדרוש חו"ד של יועץ אקוסטי וחו"ד יועץ תחבורה.

הנחיות סביבתיות ומגבלות בניה לפל"ח -

- ככלל, פעילות לא חקלאית תהיה מותרת אם השפעותיה לא יחרגו מההשפעות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.

- לא תותר פעילות פל"ח או אחסנה (פתוחה או סגורה) הכוללת אחד מהמרכיבים הבאים:

חומרים מסוכנים (חומ"ס) חומרים דליקים, חומרים נפיצים, חומרים היוצרים מטרדי ריח או כל מטרד סביבתי אחר, חומרים

המזהמים את הקרקע, האויר או המים. כל האמור לעיל יחול גם על חומרים אשר חלק מהם או בתהליך ייצורם/שימורם או

שינועם קיימת בהם תופעת איסור מן האיסורים שנמנו לעיל. בכל מקרה כל פעילות פל"ח תותנה באישור משרד איכ"הס,

משרד הבריאות ורשות הכבאות.

- לא תותר פעילות פל"ח המשמשת לאחסנה גלויה או פתוחה, לא תותר הקמת מחסנים מסחריים למכירה ולשיווק חומרי

הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל. אחסון חומרי מזון יותר, רק אם, בנוסף להוראות החוק, ננקטו

האמצעים הנדרשים לאטימת המבנה לכניסת מזיקים למיניהם.

- לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בניין, חומרים לשימוש חוזר וכד'.
- בכל מקרה של צורך באחסון יחולו עליה אותן מגבלות המוטלות על שימושים דומים בתוך

מבנים. המרחק המינימלי של

אחסנה גלויה מבית מגורים לא יקטן מ-18 מ' (ולא יהיה בחזית המגרש) וגודל השטח לפעילות זכרון זמין מונה הדפסה 6 לא יעלה על 100 מ"ר.

- פעילות פל"ח שבה נדרשים מים בתהליך הייצור תותר רק ביישוב בו קיימת מע' ביוב מרכזית.

- מס' העובדים המועסקים במבנה לפל"ח לא יעלה על 10 בשעות השיא.

- איכות האויר :

ככל שפעילות פל"ח חורגת מהרמה המותרת לפעילות של משק בית ומשק חקלאי, יותקנו מערכות מתאימות לשאיבה, סינון

וסילוק ע"מ למנוע מפגעי זיהום אויר וריח כמשמעם בחוק למניעת מפגעים.

- רעש :

מפלסי הרעש המותרים ושעות הפעילות יותאמו לסביבת המגורים באזור כפרי. יש להבטיח הפחתת הרעש עד למפלסים

המותרים בחוק לאזור מגורים עירוני לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה).

בשעות היום 6:00 עד 22:00 - עד 45 DBA בשעות הלילה 22:00 עד 6:00 לא יעלה על רעש הרקע.

- לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לפגוע באיכות וטיב הקרקע.

- בשלב הבקשה להיתר יידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים ובהם מידע ונתונים המבטיחים מונה הדפסה 6 עמידה בתנאים אלה.

שימוש במבני פל"ח -

כל תעסוקת פל"ח בתחום מגורים א' תלווה ברישיון עסק ככל שנדרש על פי כל דין, כתנאי לשימוש.



	4.1
מגורים בישוב כפרי	
	4.2
	קרקע חקלאית
	4.2.1
<p>שימושים</p> <p>עפ"י תכנית מאושרת ג/20069 .</p> <p>א. באזור החקלאי יותרו השימושים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עיבוד חקלאי, מטעים, פרדס, מרעה בתי צמיחה. 2. בית גידול לפטריות. 3. מבנים לגידול בע"ח (דיר צאן, רפת לחלב, מפטמה, אורווה) למעט גידול חזירים. 4. לולים לגידול עופות. 5. מבנים, סככות ומתקנים לצורך הייצור החקלאי המשמשים את הנחלה עצמה : <ul style="list-style-type: none"> - בית אריזה, מחסן חקלאי - אחסנת התוצרת החקלאית, מכון רדיה - משרד משקי 6. מתקנים הנדסיים לשרות המשק החקלאי - גנרטור, בריכת אגירה וכדומה. 7. דרכי גישה, חניות וגינון. 8. לא תותר הקמת מפעל קומפוסט. 9. לא תותר בשטח הפתוח על חלקה א', אחסנה גלויה כלשהי אלא אם כן היא משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, בעל הנחלה, ואינה חורגת בהיקפה ובאופיה מצרכי התפעול השוטף. על אחסנה שכזו יחולו אותן הוראות ומגבלות המוטלות על שימוש דומה בתוך מבנה. - מותר לבנות מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות ג/ 21904 בהתאם למותר באזורי רגישות 6. <p>ב. בשטח חקלאי עם הנחיות מיוחדות יותרו כל השימושים המותרים באזור המגורים ביישוב כפרי פרט לשימוש מגורים.</p> <p>יותר שימושים מקבוצות 2 ו-3 של פל"ח במידה והוועדה המקומית שוכנעה שלא ניתן לקייםם בשטח בייעוד מגורים באזור כפרי.</p>	
	4.2.2
	הוראות
<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מיקום מבנים חקלאיים :</p> <p>מבנים חקלאיים יבנו ככל האפשר ברצף קרקעי לאזור המגורים כפוף לסוג השימוש החקלאי ולשיקול דעת מהנדס הועדה המקומית ומשרד החקלאות.</p>	
<p>ב</p> <p>פיתוח סביבתי</p> <p>פסולת חקלאית -</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. איסוף הפסולת המוצקה לסוגיה, פינויה והובלתה ייעשו תוך נקיטת כל האמצעים למניעת פיזור הזבל, זרימת תשטיפים והפצת ריח, בדרך ובתדירות שתקבע ע"י מחלקת התברואה במועצה האיזורית ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. 2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הצגת אמצעים מתאימים לאיסוף ואחסון פסולת חקלאית בהתאם לכמות הצפויה להיווצר כתוצאה מהפעילות המבוקשת ותדירות הפינוי הצפויה. 3. המתקן לאחסון הפסולת החקלאית ימוקם במקום נסתר ככל שניתן משטחים ציבוריים. 4. תכנון המתקן לאחסון פסולת חקלאית יבטיח מניעת זיהום מקורות מים, מניעת זרימה של תשטיפים באופן לא מבוקר אל מחוץ למתקן וצמצום מטרדים סביבתיים. 	



5. פגרים: פגרים יאוחסנו עד סילוקם בקירור, בואקום, בחומצה או בכל אמצעי אחר שימנע היווצרות של מפגע סביבתי עד הסילוק.

הפגרים יועברו למפעל לעיבוד פסדים או לאתר פסולת מורשה או יסולקו בדרך אחרת - הכל בהתאם לתקנות מחלות בעלי חיים (פסדים) התשמ"א (1981).

חומרים מסוכנים -

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים יתבצעו בהתאם לחוק החומרים המסוכנים ומחייבים קבלת היתר רעלים על פי חוק.
2. פסולת רעילה תאוחסן ותסולק בהתאם לחוקים ותקנות ובהתאם לדרישות החוקיות של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
3. שימוש בתכשירי הדברה וחיטוי ליד מבנים (חממות, לולים וכדומה) ייעשה עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (שימוש בתכשירים לידי מבנים) התשס"א 2001.
4. מבנה לאחסון חומרי הדברה יהיה מבנה סגור אשר ניתן לנעול אותו ולהגביל את הנכנסים אליו.
5. רצפת המבנה לאחסון חומרי הדברה וכן רצפת מתקן למילוי ושטיפת מרססים תהיינה אטומות לחלוטין ותיבנה עם שיפועים אל מתקן אגירה פנימי - מאצרה או בריכת אידוי בנפח מספיק לקלוט תשטיפים במקרה של דליפה או תקלה אחרת.
6. הטיפול בתשטיפים שמקורם בחומרי הדברה ייעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
7. אין לאפשר זרימת תשטיפים שמקורם בחומרי הדברה אל מערכת הביוב המרכזית.

אחסון דלקים -

אחסון דלק נוזלי מכל סוג שהוא יתבצע במיכלים ייעודיים, מיכל דליק יאוחסן בתוך מאצרה אטומה, בעלת נפח אצירה של 110% מהנפח המירבי של מיכל הדלק. במאצרה לא יהיה פתח ריקון תחתון והריקון יתבצע אך ורק באמצעות אמצעי שאיבה חיצוניים (מיכל שאיבה, משאבה טבולה אל תוך מיכל חיצוני וכיו"ב). יש להימנע מכל פעילות העלולה לגרום לנזילות דלק אל הקרקע וזיהומה.

שפכים, תשטיפים וביוב -

1. שפכים סניטרים הומאנים ינוקזו למערכת מאושרת לטיפול בשפכים.
2. לפני שטיפת הלול וחיטויו, ינוקה הלול מכל לכלוך ואבק ביסודיות רבה, ובכלל זה רצפתו, קירותיו וכל חלקי המבנה. מי השטיפה יסולקו מסלי שיקוו בשלוליות עומדות ותוך מניעת התפתחות זחלי יתושים ומזיקים תברואתיים אחרים.
3. כל בקשה להיתר בניה לחוות לולים שתוגש מכוחה של תכנית זו, תכלול תאור פתרון מלא לסילוק שפכים/תשטיפים בהתאם למפורטת בנספח המים וביוב לתכנית. כל סטייה מהאמור בנספח טעונה אישור בכתב של המשרד להגנת הסביבה ובמשרד הבריאות.
4. כאשר תבוצע שטיפה ללול, ינוקזו השפכים למיכל טיפול קדם (מפריד מוצקים סטאטי) ומשם יפוגו השפכים אל פתרון הקצה.
5. בהעדר מערכת ביוב סמוכה ועקב כמויות השפכים הקטנות, ייאגרו הנוזלים (מתשטיפי ניקיון הלול) עד לסילוקם במיכל אטום שקוע בקרקע ועשוי מבטון או מפלסטיק. נפח המיכל לא יהיה קטן מ-10 מ"ק. במהלך עבודת שטיפת הלול יסולקו התשטיפים מניקיון הלולים, לאחר טיפול הקדם, ע"י ביובית, ויועברו אל מערכת מאושרת לטיפול בשפכים.
6. טיפול הקדם לתשטיפים מניקיון הלולים יכלול שיקוע וסילוק מוצקים.
7. ככלל, תינתן עדיפות לפתרון ביוב עבור ביוב סניטארי וכן עבור מי התשטיפים מניקיון הלולים,



תכנון זמין
הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4.2	קרקע חקלאית
	<p>המתבסס על חיבור למערכת ביוב מרכזית. בכל מקום שבנספח מים וביוב מוצע פתרון מקומי, אך ניתן לבצע במקומו חיבור למערכת ביוב מרכזית יש להעדיף התחברות לרשת הביוב האזורית.</p> <p>איכות אויר -</p> <p>1. בקשה להיתר בנייה תתייחס לתכנון מיקום פתחים במבני המכלאות כך שבמידת האפשר לא יפנו אל שכונות המגורים, על מנת למזער את מטרד הריח.</p> <p>2. כל פעילות העלולה לגרום לפליטות חלקיקים ו/או גזים לאויר ו/או למטרדי ריח חריג, מחייבת עמידה בתקנות למניעת מפגעים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר מחצרים) התשכ"ב - 1962. - תקנות למניעת מפגעים (פליטת חומר חלקיקי לאויר) התשל"א - 1972. - תקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב - 1992. - חוק למניעת שריפות בשדות התשי"י - 1949. <p>רעש -</p> <p>כל פעילות העלולה לגרום לרעש החורג מהמותר בתקנות (תקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר, התשי"ן - 1990) מחייבת תכנון ויישום הגנה אקוסטית מתאימה למניעת מטרדי רעש.</p>
ג	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. לא תותר פעילות העלולה לגרום למטרדים לבתי המגורים השכנים או הפרעה לתנועת הרכב בכביש ו/או הולכי הרגל עקב צפיפות בתנועה.</p> <p>2. מפגעים ומטרדים: יש להימנע מכל פעילות במשק החקלאי העלולה לגרום למפגעים ולמטרדים כמפורט בחוקים שלהלן -</p> <ul style="list-style-type: none"> * חוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961. * פקודת בריאות העם, 1940 (סעיפים 1-3 ב', 42 א'-73). * חוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב - 1992.
ד	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. לא יוצא היתר אלא אם כן הובטחו פתרונות ניקוז, ביוב ויתר התשתיות הדרושות למבנה, בהתאם לדרישות משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה.</p> <p>ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופיתוח סביבתי בתחום הנחלה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1- אישור משרד החקלאות. 2- אישור משרד הבריאות 3- אישור רשות הניקוז האזורית 4- בתי צמיחה: * בסמכות ועדה מקומית להגביל בהיתר בניה את תקופת השימוש במבנה עפ"י סוג הבניה ועמידותה. עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בתי הצמיחה או לחידוש ההיתר.



4.2	קרקע חקלאית
	<p>* תנאי בהיתר : בית צמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא ישמש למטרתו במשך למעלה מ-3 שנים - יפורק או ייהרס.</p> <p>5- בתי גידול לבעלי חיים : * תנאי בהיתר : 5 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במבנה לגידול בע"ח יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור הועדה המקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בניה.</p> <p>6- תוספת למבנים חקלאיים קיימים (באזור חקלאי) : בסמכות הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה לתוספת בניה למבנה קיים, בשיפוץ והתאמת המבנה הקיים מטעמים של יציבות, חזות, בטיחות, ועמידה בתנאי תכנית זו.</p> <p>7- בסמכות ועדה מקומית לדרוש ולחייב את מגישי הבקשה בביצוע פעולות שונות לטיפול נופי או סביבתי בתחום המבנה ושטח נשוא ההיתר.</p> <p>8- בסמכות הועדה המקומית לא לאשר בקשות להיתר אשר בהם לא יימצאו פתרונות הנדסיים/טכנולוגיים המונעים את ההשלכות הסביבתיות וקיים חשש סביר שהבנייה והשימוש המבוקשים יהוו מפגע סביבתי-אקולוגי.</p> <p>9- ניתן להסב מבנה חקלאי משימוש אחד לאחר בתנאים הבאים : א. נכלל ברשימת השימושים והתכליות בסעיף 4.2.1. ב. הוגשה ואושרה בקשה להיתר בניה עפ"י הוראות תכנית זו.</p> <p>10- לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הגשת מסמך הסוקר את ההשפעה על הסביבה, אישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות, משרד החקלאות וכן אישור נספח הסדרי תנועה (ערוך ע"י יועץ תחבורה) ע"י משרד התחבורה. הועדה המקומית תחייב את היזם לבצע פעולות שונות לטיפול נופי למניעת מטרדים ויזואליים סביבתיים וכן במציאת פתרונות הנדסיים וטכנולוגיים המונעים השלכות סביבתיות שליליות. בעל הקרקע יחוייב בנטיעת עצים וצמחיה מסתירה לאורך הגבולות של נחלתו, בהתאם לנספח נופי שיוגש ויאושר כחלק ממסמכי הבקשה להיתר. לא תותר הקמת מרכז מזון במסגרת תכלית זו ובמסגרת אחוזי הבנייה הנ"ל.</p> <p>11- הועדה המקומית תודיע לוועד היישוב מבעוד מועד על הגשת בקשה להיתר למבנה חקלאי ותיתן אפשרות לוועד להביע את עמדתו לבקשה הנדונה ככל האפשר. באחריות הוועד המקומי להודיע לשכנים הגובלים לבקשה.</p> <p>12- הועדה המקומית רשאית לפטור מהתנאים הנ"ל או מאחד מהם למבנים חקלאיים בשטח של עד 300 מ"ר.</p>
ה	<p>טווח הרחקה תיחום ומרחקים :</p> <p>1. אזור גידול בע"ח יהיה מוגדר ומתוחם כך שהכניסה תהא באופן מבוקר דרך הכניסה הראשית, תוך הקפדה על פיקוח ובקרה וטרינרית.</p> <p>2. המרחקים בין ריכוזים של בע"ח ומרחקי הצבה של מבנים חקלאיים משימושים גובלים ייקבעו בהתאם להנחיות של משרד החקלאות ולפי טבלאות משרד החקלאות ועדכוניהן מעת לעת.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות הוראות מיוחדות נוספות למבנים חקלאיים -</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

קרקע חקלאית

רפת חלב, בקר לבשר ודיר צאן-

1. הרפת (והדיר) על חצרותיה והמתקנים הנלווים אליה, תבנה כשהיא מוגנת מפני הצפה ומפני חדירת מי גשמים.

2. במידה והתנאים הטופוגרפיים מחייבים זאת, במעלה שטח הרפת (ו/או הדיר) תיבנה מערכת הטייה (תעלה או סוללה) לתיעול מי הנגר העילי אל מערכת הניקוז האזורית, למניעת זיהום במגע עם הזבל.

3. ברפת חלב, כל שטחי המחיה של הפרות, למעט חצרות קיץ, יהיו מקורים. חריגה מהוראה זו תתאפשר רק אם קיים פתרון מאושר ברמה יישובית או איזורית לטיפול בתשטיפי הרפת הנוצרים בחורף בעקבות הגשמים.

במפטמה ו/או בדיר צאן, שכון בעל החיים יתבסס אך ורק על שיטת טיפול יבש בזבל ו/או ריפוד עמוק.

4. מי הגשמים הנקווים מגגות הסככות ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות מוסדרות אל המערכת הניקוז האזורית שמחוץ לשטח הרפת.

5. בתחומי הרפת יוקם משטח לאחסון זבל לקראת הוצאתו אל מחוץ למשק. גודל המשטח יתוכנן לנפח אצירה המתאים להצטברות זבל במשך כל תקופת החורף. לחילופין, ניתן לתכנן משטח תפעולי (אופרטיבי) עם נפח אצירה לתקופות קצרות יותר ובתנאי שקיים מתקן אזורי או יישובי אשר אליו יועבר הזבל המצטבר באופן תדיר, אחת למספר ימים.

6. שטחי הרפת שאינם מקורים בסככות, כולל חצרות ומשטחי אחסון לזבל, יהיו אטומים בפני חלחול נוזלים לקרקע ובעלי תשתית קשיחה העמידה בתנועת כלי רכב כבדים.

7. שפכי מכון החליבה ותשטיפים מהרפת וממתקניה השונים - ינוקזו אל מערכת הביוב המרכזית של היישוב, לאחר שעברו דרך מתקן קדם-טיפול בתחומי המשק.

8. יוקם מתקן קדם-טיפול אשר באמצעותו המוצקים הגסים המוכלים בשפכים ובתשטיפים יופרדו מהזרם עד לרמה הנדרשת ע"י הרשות המקומית לצורך הזרמת השפכים אל מערכת האיסוף הציבורית.

לולים (מטילות ו/או פיטום, הודים)

1. יש להבטיח שהמבנים לא יוצפו במי נגר שמקורם מאזורים חיצוניים למשק.

2. מבנה לול יוקף בקיר בנוי בגובה 0.2-0.3 מטר למניעת גלישה של לשלשת אל מחוץ למבנה.

3. לולי מטילות יתוכננו תוך יישום טכנולוגיות המאפשרות פינוי מכני של הלשלשת כגון טפחות גבוהות ופינוי בטרקטור מתחתיהן, או מסוע מכני לפינוי הזבל.

4. אין להקים לולים פתוחים בתוך הנחלות, אלא לולים מבוקרים בלבד, בהם מיושמות טכנולוגיות המפחיתות למינימום המטרדים הסביבתיים.

5. מי הגשמים מגגות המבנים ינוקזו באמצעות מזחלות, מרזבים ותעלות אל המערכת הניקוז האזורית מחוץ לשטח המשק.

6. יש להקים מערכת ו/או מתקן לאחסון פגרים לקראת סילוקם מהמשק, בהתאם להנחיות לטיפול בפסולת חקלאית.

בתי צמיחה -

1. בתי צמיחה יתבססו על מצע מנותק תוך יישום טכניקות של מחזור תשטיפים לצרכי השקיית המצע.

2. עודפים בלבד ממערכת המחזור יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית. יש להבטיח שעודפי התשטיפים הנוצרים לא יחלחלו אל הקרקע בכל דרך שהיא.

3. בתי צמיחה שלא על מצע מנותק יותרו רק במקרים בהם עפ"י משרד החקלאות לא ניתן לגדל



תכנון זמין
הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

קרקע חקלאית	4.2
את הצמחים המסוימים על מצע מנותק, או לפי אישור המשרד לאיכות הסביבה, לאחר בדיקה.	
<p>מתקנים ו/או שימושים זמניים גמר שימוש במבנים -</p> <p>1. 10 שנים מיום הפסקת השימוש החקלאי במהנה לגידול בע"ח יש לפרק את המבנה ולהחזיר את הקרקע לקדמותה מבחינת אפשרויות העיבוד החקלאי. ניתן להאריך את התקופה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהמבנה אינו מהווה סכנה לציבור מבחינה בטיחותית ותברואתית, אינו מהווה מפגע חזותי, הוא מתוחזק היטב ולא מתקיים בו שימוש לא חקלאי ללא היתר בניה.</p> <p>2. בתי צמיחה - בסמכות ועדה מקומית להתנות ולהגביל את תקופת ההיתר למבנים, על פי סוג הבניה ועמידותה.</p> <p>עם גמר השימוש על המבקש להתחייב בהיתר לפינוי שרידי בית הצמיחה או לחידוש ההיתר.</p> <p>3. בית הצמיחה העשוי מחומרים קלים ופריקים, אשר לא שימש למטרתו למעלה מ-5 שנים - יפורק או ייהרס.</p>	ז



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת										
(3)	0	(3)	3	2	(2)	4 (1)			160	981	100	אירוח כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(3)	0	(3)	3	2	9	3	25		100	450	981	100	מגורים בישוב כפרי	
(3)	0	(3)	3	2	(2)				140	981	100	תעסוקה	מגורים בישוב כפרי	
(3)	0	0	(3)	2	(2)				200 (4)	1530	200	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
0	3	3	3	1	4.5		40	(5)	(5)	(5)	2940	201	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

* שימושים מקבוצות 2 ו-3 ימוקמו בתוך הייעוד "מגורים ביישוב כפרי" במידה ושוכנעה הועדה המקומית כי אין אפשרות למקם שימושים אלו בתחום המגורים יותר להקים בייעוד חקלאי המסומן עם הנחיות מיוחדות. שימושים מקבוצה מס' 1 ימוקמו בעיקר בייעוד חקלאי עם הנחיות מיוחדות, בכפוף למפורט בסעיף 4.1. בכל מקרה סכום הזכויות שימוש בשני הייעודים לא יחרוג מסה"כ הזכויות המוגדרות עבור שימושי פלי"ח בנחלה.

* סך כל אחוזי הבניה בשטח מגורים בנחלה לא יעלה על 60% לכל השימושים יחד

* הועדה המקומית תהיה רשאית להעביר זכויות בניה בין השימושים בקבוצה 2 לבין השימושים בקבוצה 3 ולהיפך וזאת בתנאי שתוספת זכויות הבניה לשימושים אלה לא תעלה על 50% מזכויות הבניה המוקצות לאותה קבוצה ושסה"כ זכויות הבניה לשימושים בשתי הקבוצות לא יעלו על 300 מ"ר

* תותר בניה בקו 0 בין שטח המגורים לשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות.

* מקסימום אחוזי הבניה עבור מבנים חקלאיים הינו 40% או 80% עבור בתי צמיחה.

* ניתן לבנות עפ"י תכנית או עפ"י הנחיות תכנית ג/ 21904 בהתאם למותר באזור רגיש לפי תמ"מ 9/2.

* יח' האירוח יהיו בהתאם לתקנים של משרד התיירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יח' אירוח.

(2) 8 מ' לגג שטוח. 9 מ' לגג רעפים.

(3) עפ"י המופיע בתשריט.

(4) קבוצת שימושים מס' 1 - 200 מ"ר שמתוכם 100 מ' עבור גידול בע"ח.

(5) בהתאם לתכנית ג/20069 טבלה 5.1, מצ"ב כנספח להוראות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>א. לא יותקנו צינורות גז, מים, חשמל או ביוב גלויים על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.</p> <p>ב. לא תותר התקנת מתלי או מסתורי כביסה בחזיתות קדמיות לרחוב. לכל המבנים יתוכננו מקומות לתליית כביסה מוסדרים ומוצנעים לשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>ג. הצבת צלחות לויין לקליטת שידורים תותר רק בצידו האחורי של המגרש/מבנה.</p> <p>ד. לא תותר הצבת אנטנות סלולריות באזורי המגורים וחלקות חקלאיות של הנחלה.</p>
6.2	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע אך ורק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה - אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה ע"י הועדה המקומית בהתאם לסעיף 137 לחוק התו"ב 1965 רישום החלוקה יהיה עפ"י סעיף 143 לחוק התו"ב 1965.</p>
6.5	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן/מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>* על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>* להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>* בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או</p>

<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
	<p>לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>* לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>* אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>* לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>* על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>* על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p>6.6</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
	<p>תברואה -</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<p>6.7</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<p>נגר עילי -</p> <p>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<p>6.8</p>	<p>חיזוק מבנים, תמא / 38</p>
	<p>היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
<p>6.9</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
	<p>בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיים עץ כאמור - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ואישור פקיד היערות במשרד החקלאות או קק"ל.</p>
<p>6.10</p>	<p>פסולת בניין</p>
	<p>עודפי חפירה ופסולת בניין -</p>

<p>פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ועודפי עפר לשטחה. השרות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.12</p>
<p>א. בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני דרוש אישור מהנדס הועדה.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. לבקשה להיתר יצורף דוח הכולל צילומים של האזור הסמוך, ויוגש פירוט מלא של השימושים הקיימים במבנים חקלאיים בנחלה, מצבם של המבנים, סוג הפעילות המתקיימת בנחלה, פירוט השימושים בנחלות הגובלות, לרבות מגורים, שימושים חקלאיים ושאינם חקלאיים. לבקשה להיתר יצורף גם טופס תיאור הפעילות המבוקשת, מוצריה, כמות תנועה, חומרי גלם ואופן איפסונם והובלתם, פסולת לפינוי, דרישות מיוחדות ועוד. ב. חזיתות וחומרי גמר יאושרו ע"י מהנדס הועדה. ג. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופיתוח סביבתי כולל תכנית גינון לרבות הסתרה בתחום הנחלה. ד. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר קבלת חו"ד משרדי הממשלה הבאים או מי שהוסמך על ידם: חו"ד משרד הבריאות בנושא מתן פתרון מים וביוב, חו"ד משרד להגנת הסביבה בדבר מניעת מטרדים לשימושים רגישים סמוכים, חו"ד משרד התחבורה בדבר כשר הנשיאה של המערכת התחבורתית והתקנת מקומות חניה כנדרש (לפי שיקול דעת הועדה המקומית), חו"ד משרד החקלאות בדבר שמירה על מרחקי הצבה בין השימושים השונים ובמידה והבקשה היא לאכסון תיירותי - חו"ד משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיסיים לתכנון. ה. לא יינתן היתר בניה לשימושים שנוספו מכוח תכנית זו, במידה ובהתאם לחו"ד משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה (כמפורט בסעיף ה' לעיל) השימושים הנ"ל יהוו מטרד חזותי, מטרד בריאותי, מטרד בטיחותי, רעש, אבק וכד' לשימושים העיקריים בנחלה (מגורים ו/או פעילות חקלאית). ו. בדיקת תשתיות: 1. בטרם יינתן היתר להקמה או להסבה של מבנה המיועד לפעילות יצרנית נוספת (פלי"ח) תוודא הועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה. 2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה. 3. הועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר לבניה ולשימוש אם שוכנעה כי התשתיות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6.14	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ביישוב אינן מאפשרות את קיומה של הפעילות המבוקשת. 4. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס המוא"ז בדבר התשתיות.</p> <p>ז. היתר בניה לשימושים הכלולים בקבוצות 2 ו-3 יינתן רק לבעל הזכויות בנחלה דרך קבע.</p> <p>ח. לא יינתנו היתרי בניה מכוח תכנית זו - ללא קבלת הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>ט. כתנאי להיתר בניה על הועדה המקומית לוודא שהשימושים מקבוצות 2 ו-3 כמפורט בסעיף 4.1.1 ב. ימוקמו באזור המגורים בנחלה. במידה ושוכנעה הועדה המקומית כי אין כל אפשרות למיקום השימושים האמורים בחלק המגורים, יהיה זה מסמכותה להיתר שימושים אלה בשטח החקלאי עם הנחיות מיוחדות הצמוד לחלקת המגורים.</p> <p>י. תנאי למתן היתרי בניה יהיה קבלת חו"ד של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים בתחום התכנית.</p> <p>יא. תנאי למתן היתרי בניה שכדי לממשו יש צורך בעקירה או העתקה של עצים בוגרים יהיה אישור פקיד היערות.</p> <p>יב. בתאי שטח הרלוונטיים בהם מסומן מעבר קו מים באיכות מי שתיה עפ"י תמ"א 5/ב/34 יותר מעבר קווי תשתית אלה. בקשה להיתר בתאי שטח אלה מותנת באישור רשות המים.</p>



6.15	תשתיות
	<p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים והביוב ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>



6.16	מבנים קיימים
	<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים המופיעים בתשריט ושלא עומדים בקווי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>1. הם עומדים בכל ההוראות האחרות של תכנית זו.</p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>4. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניה יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 לחוק. תוספות החורגות מקונטרס הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p> <p>5. ועדה מקומית רשאית להסב מבנה מחקלאי קיים בהיתר למטרות לא חקלאיות עפ"י תכנית זו בהתאם למעטפת הקיימת ובכפוף להליך עפ"י סעיף 149 לחוק.</p>



6.17	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.18	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, יופקעו על פי סעיפים 188-190 בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מבא"ת 2006

תכנית מס' ג/20069

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה בשטח חקלאי - מצב מוצע

סוג מבנה	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין במ' (1)				אחוזי בניה/שטח בניה מקס' (3)				גובה בניה מקס'	
		צדדי	אחורי	קדמי (2)	מפלס כניסה	שטחים עיקריים ושרות	לכסוי הקרקע (תכסית)	סה"כ	מס' קומות		
צמחייה	2,400	לפי משרד החקלאות	10	50	80%	80%	80%	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	1	10
מבנים לגידול בע"ח ולולים		החקלאות	10	20	40%	40%	40%	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	1	12
בית אריזה, מחסן חקלאי		1-3 מ'	10	5	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	עד 2000 מ"ר	1	10
עבוד העשיית ביתי			10	5	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	עד 100 מ"ר	1	3
משרד משקי			10	5	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	1	7
			10	5	עד 70 מ"ר	עד 70 מ"ר	עד 70 מ"ר	עד 70 מ"ר	עד 70 מ"ר	1	4

- (1) מחייחים לגבולות החלק החקלאי של הנחלה.
- (2) מגבול אזור המגורים של הנחלה.
- (3) סך כל זכויות הבניה למבנים חקלאיים בנחלה לא יעלה על 40% למבנים לגידולי בע"ח מהשטח החקלאי של הנחלה או 80% במקרה של בני צמחייה.
- (4) המרחקים בין השמושים החקלאיים הגובלים יהיו על פי טבלת מרחקי ההצבה של משרד החקלאות, העדכנית בעת הגשת הבקשה להיתר.

7 מרץ, 2015

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 21 מתוך 31